
Informações sobre o Lote 11 – Loja nº 02 – Cond. Vita Ipiranga

A | DESCRIÇÃO DA MATRÍCULA:

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

matrícula

[REDACTED]

ficha

01

REGISTRO
DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

CNS n.º

[REDACTED]

São Paulo, 13 de Agosto de 2021

IMÓVEL: A loja nº 2, localizada no pavimento térreo do empreendimento denominado "**CONDOMÍNIO VITA IPIRANGA**", situado na Rua Antônio Marcondes, nº 184, no 18º Subdistrito - Ipiranga, possui a área privativa total de 183,150m², área comum total de 20,581m², perfazendo a área total da unidade de 203,731m² e coeficiente de proporcionalidade de 0,0118809. O terreno no qual está construído o referido empreendimento, encerra a área de 2.016,00m².

B | DÉBITOS DE IPTU, DÍVIDA ATIVA, CONDOMÍNIO, ÔNUS E GRAVAMES NA MATRÍCULA:

Eventuais débitos de condomínio ou de IPTU/Dívida Ativa referente ao imóvel, cujo contribuinte municipal já tenha sido devidamente individualizado perante a Prefeitura Municipal, serão pagos pelo Comitente Vendedor até a data da finalização do leilão. Já eventuais ônus e gravames na matrícula serão baixados até a data de lavratura da escritura pública.

C | VALOR DO IPTU:

Valor devido atualizado para o exercício 2024: R\$ 7.589,40 (*fonte: Prefeitura Municipal de São Paulo*). Este valor foi parcelado em 10 (dez) parcelas iguais pelo Comitente Vendedor. Após a efetivação do leilão, as parcelas subsequentes serão de responsabilidade do arrematante.

D | VALOR MENSAL DO CONDOMÍNIO:

Estimativa mensal para o exercício 2024: R\$ 228,37*.

**Esta informação não é vinculativa, pois trata-se de valor meramente enunciativo que pode não estar atualizado. Cabe ao arrematante buscar, de forma autônoma, o valor exato atualizado.*

Após a data de finalização do leilão, as quotas mensais de condomínio serão de responsabilidade do arrematante.

E | DÚVIDAS FREQUENTES:

1. Qual é a procedência dos imóveis destes lotes?

Resposta: Trata-se de unidades provenientes de um fundo de imóveis do Comitente Vendedor, que são oriundos de distratos, acordos comerciais, dação em pagamento, troca de unidades e permutas. A Raicher Leilões não possui informação específica sobre qual é o caso de cada um dos imóveis disponibilizados.

2. Houve notificação prévia do ocupante ou possuidor do imóvel?

Resposta: Os imóveis destes lotes não são provenientes de procedimentos de consolidação de propriedade em Alienação Fiduciária ou em procedimento judicial, mas sim de patrimônio do Comitente Vendedor, assim, a alienação destes não estão impedidas ou submetidas a notificação prévia. Estes imóveis estão sendo ofertados na modalidade de leilão extrajudicial patrimonial.

3. Os imóveis destes lotes estão desocupados?

Resposta: A grande maioria sim, estão desocupados. Alguns, contudo, podem estar ocupados com inquilinos temporários da *Housi*, contudo serão desocupados até a outorga da escritura do imóvel ao arrematante. Entretanto, se houver interesse do arrematante, o inquilino que ocupa o imóvel poderá permanecer por meio da locação da *Housi* ou de locação à escolha do arrematante. Os condomínios destes lotes geralmente fazem locação pelo sistema *Housi*. Conforme previsto em edital, após a lavratura da escritura de compra e venda do imóvel, o Comitente Vendedor se compromete a entregar ao arrematante um termo de posse com a autorização para entrada no imóvel com o suporte de um chaveiro (sendo os custos da nova chave e chaveiro por conta do arrematante).

4. Qual é a planta do imóvel?

Resposta: A Raicher Leilões não tem acesso e nem disponibiliza a planta do lote ofertado, mas apenas a descrição do imóvel em edital, que segue a exata descrição da matrícula. Para verificar o edital, basta acessar o site <https://raicherleiloes.com.br/>, selecionar a praça desejada, escolher o lote e clicar em *Detalhes do Lote*. Nesta página podem ser encontradas todas as informações disponibilizadas sobre o imóvel, além do edital com as regras do leilão e um vídeo informativo. Conforme consta em edital, as informações transmitidas pela Raicher Leilões são meramente enunciativas, cabendo ao interessado buscar por maiores informações de maneira autônoma. A matrícula do imóvel é disponibilizada apenas aos interessados devidamente habilitados no site da Raicher Leilões.

5. É possível visitar os imóveis?

Resposta: Em geral, não é possível a realização de visitas nos imóveis destes lotes, pois alguns podem estar temporariamente ocupados com inquilinos da *Housi*, ou o Comitente Vendedor pode não se encontrar na posse imediata das chaves, possuindo apenas um termo de entrada. Contudo, consulte a Raicher Leilões para verificar a possibilidade de visitaçãõ.

6. Como é feita a transferência do bem ao arrematante?

Resposta: A transferência é feita por meio de escritura pública de compra e venda, lavrada no Tabelionato de Notas escolhido pelo Comitente Vendedor. Em seguida, essa escritura deverá ser levada a registro, pelo arrematante, perante o competente Cartório de Registro de Imóveis. As custas e emolumentos da escritura pública no Tabelionato de Notas, o pagamento do imposto sobre transmissão de bem imóvel (ITBI) e o registro da escritura na matrícula do imóvel perante o Cartório de Registro de Imóveis, serão custeados exclusivamente pelo arrematante, conforme determina o edital. Todo o processo de transferência será direcionado pelo Comitente Vendedor.

7. Qual é a base para o cálculo do ITBI?

Resposta: A base de cálculo do valor do Imposto sobre Transmissão de Bem Imóveis (ITBI) é o valor venal de referência do imóvel, determinado pela Prefeitura Municipal.

8. O que acontece se der um lance enganado?

Resposta: Conforme previsto em edital, todos os lances são irrevogáveis e irretroatáveis. Assim, antes de dar o lance, leia bem o edital e as condições de venda, uma vez que o erro acarretará a aplicação de multa de 20% do valor do lance.

9. Caso o pagamento do lance dado não seja honrado, o que acontece?

Resposta: O leiloeiro passará o lance imediatamente para o lance anterior, sem disputa com os lances ofertados pelo primeiro participante que não honrou o pagamento, e, assim, sucessivamente, além de tomar as medidas administrativas de aplicação de multa estabelecida em edital ao habilitado que não honrou o pagamento.

10. O que significa lance condicional?

Resposta: Significa que o lance dado, ainda que seja maior e último, será submetido à aprovação do Comitente Vendedor imediatamente após a finalização do leilão. Essa aprovação está relacionada a questões internas do Comitente Vendedor e não quanto ao valor do lance ou documentos pessoais do arrematante. Essa aprovação do lance pelo Comitente Vendedor ocorrerá em até 05 (cinco) dias úteis, podendo ser esse prazo estendido, o que será informado pelo leiloeiro via e-mail.

11. Como se dá o fluxo da transferência?

Resposta: Conforme previsto em edital, **1)** Após encerrados os lances, o arrematante deve aguardar o contato do leiloeiro, que será realizado no prazo de até 05 (cinco) dias úteis (contados da finalização do leilão), exclusivamente pelo e-mail cadastrado na plataforma de leilão. Neste contato, o leiloeiro dará as instruções para dar seguimento a arrematação. Com este primeiro contato, o arrematante deverá realizar o pagamento da comissão do leiloeiro (5% do valor total do lance) e a assinatura do Auto de Arrematação. Deverá, o arrematante, enviar ao leiloeiro o comprovante de pagamento da comissão do leiloeiro, o Auto de Arrematação assinado, e os documentos pessoais solicitados; **2)** Realizado o pagamento da comissão do leiloeiro e enviado os documentos solicitados, inicia-se o período de aprovação ou reprovação do lance condicional pelo Comitente Vendedor, que será de até 05 (cinco) dias úteis, podendo ser esse prazo estendido, o que será informado pelo leiloeiro; **3)** Sendo o lance aprovado, o Comitente Vendedor entrará em contato, exclusivamente por e-mail, com o arrematante para dar as instruções para o prosseguimento e para disponibilizar a conta onde deverá ser realizado o pagamento de 20% do valor total do lance. Pode acontecer do Comitente Vendedor



solicitar que somente seja feito o pagamento do valor total do lance (100%) ao final, ou seja, antes de ocorrer a assinatura da escritura do imóvel; o arrematante deverá seguir as instruções que serão dadas pelo Comitente Vendedor; **4)** Realizado o pagamento pelo arrematante (seja de 20% ou 100% do valor do lance), começará a contar o prazo de até 60 (sessenta) dias úteis para a lavratura da escritura pública de transferência do imóvel, podendo ser esse prazo menor. O Registro da escritura pública é de responsabilidade do Arrematante e seguirá os prazos estipulados pelo competente Registro de Imóveis.

12. Como serão feitos os contatos com o leiloeiro e com o Comitente Vendedor?

Resposta: Os contatos serão sempre via e-mail, por isso, é preciso estar atento à caixa de mensagens do e-mail cadastrado na plataforma da Raicher Leilões (tanto a caixa de entrada quanto a caixa de spam).

13. Existe a possibilidade de parcelamento dos imóveis, ou o pagamento é apenas à vista?

Resposta: À princípio, o pagamento do valor total do lance deve ser realizado à vista, porém existe a possibilidade de parcelamento em até 10 (dez) vezes. As propostas de parcelamento deverão ser feitas diretamente a Raicher Leilões, uma vez que, conforme anteriormente cientificado, realizar contato particular, junto ao Comitente Vendedor, para a compra direta dos imóveis destes lotes, caracterizará fraude ao leilão, o que é passível de punição nas esferas cível e criminal, de acordo com a lei.

Recomendamos a todos os interessados nos lotes que assistam o vídeo informativo abaixo:

<https://www.youtube.com/watch?v=IMFhHbBZeVw>

Qualquer dúvida jurídica, envie e-mail para o **Departamento Jurídico da Raicher Leilões** no endereço juridico.onebid@gmail.com ou ligue no telefone (11) 3825-0193, em horário comercial.